

## Недвижимость

### Консультации 2015-2020

# 01

**Правда ли, что иностранцам в Дании нельзя приобретать недвижимость. Я гражданка РФ, работаю в Дании, и хотела бы приобрести небольшую квартиру, поскольку аренда дорогая.**

В соответствии с Законом о порядке приобретения недвижимости на территории Дании, граждане, не имеющие в Дании места проживания, и ранее не проживавшие на территории страны в течение 5 лет, не имеют права на приобретение недвижимости без разрешения Минюста Дании.

Если вы проживаете и работаете в Дании, вы имеете право на приобретение жилья или дачи, независимо от срока проживания в Дании.

# 02

**В посредническом договоре о продаже дома наш агент по недвижимости допустил ошибку при расчете нашего дохода от продажи дома. Мы рассчитывали примерно на сумму порядка 70.000, и были приятно удивлены, когда риелтор оценил наш дом и назвал цену. Нам составили бюджет сделки и указали сумму нашего дохода в 130.000 крон. Дом долго стоял на продажу, и все же был продан почти за ту же цену, которую нам предложил агент. Мы обрадовались, но перед выплатой нам денег оказалось, что агент при расчете нашего дохода не учел курсовую разницу на момент возврата займа, и мы вместо 130.000 получили 105.000. Несет ли агент за свою ошибку какую-нибудь ответственность?**

Да, несет. По закону о посреднической деятельности на рынке недвижимости агент должен возместить вам разницу между суммами правильного и неправильного расчета дохода, в данном случае 25.000 крон. Ваше заблуждение в отношении суммы дохода в 130.000 носило характер добросовестного, поскольку вы полагались на профессионализм агента, и продажная цена за дом была предложена иная, нежели та, из которой вы первоначально исходили при расчете своего дохода в 70.000.

Деятельность агентов по продаже недвижимости в Дании очень строго контролируется со стороны законодателя.

## 03

**Мы долго искали жилье для нашей семьи и натолкнулись на объявление в фэйсбуке о продаже дома. Связались с продавцом и узнали, что у него своя строительная фирма, он покупает старые дома, ремонтирует их и продает/сдает. Мы посмотрели дом и решили купить, так как банк нам уже давно дал согласие на кредит, а снимать дороже, чем покупать. Продавец выслал нам договор купли-продажи, мы обсудили условия и подписали. Это было три дня назад. В договоре указано, что мы можем выйти из договора в течение 6 дней со дня подписания, но должны будем заплатить продавцу 1% неустойки. Так ли это?**

Речи идет о так называемом fortrydelsesret. Покупатель недвижимости вправе выйти из договора купли-продажи, не рискуя, что наступят правовые последствия по договору. При совершении сделок между двумя частными лицами, покупатель в случае выхода из заключенного договора (обе стороны подписали и покупатель измещен о подписи продавца) действительно должен оплатить продавцу неустойку в размере 1% от продажной цены.

Но в вашем конкретном случае речь идет о сделке между профессионалом, который покупает и продает недвижимость, и вами, потребителем. Поэтому вы освобождены от уплаты неустойки в случае, если надумаете- таки выйти из договора в течение 6 дней. Обратите внимание, что 6-дневный срок начинает течь со дня, следующего за днем заключения договора. Выходные дни в расчет срок не входят.

## 04

**Имеет ли право риэлтор взыскать с меня вознаграждение за свою работу в случае, если я сама нашла покупателя на свой дом после того, как срок моего договора с риэлтором о продаже дома истек?**

По закону о риэлторской деятельности ( Ejendomsformidlingsloven, § 32, stk.2) риэлтор имеет право на вознаграждение за свою работу даже после истечения срока действия договора с вами, но при обязательном соблюдении следующих условий: 1. Он должен доказать, что договор купли-продажи недвижимости с найденным вами покупателем стал возможным именно в результате проделанной риэлтором работы ( размещение объявления о продаже дома на его сайте, показ дома потенциальным покупателям, среди которых был и тот, с кем вы впоследствии заключили договор и т.п.), 2. Договор купли- продажи с покупателем должен быть заключен, т.е. намерения покупателя на заключение договора не достаточно. 3. договор заключен без участия другого риэлтора.

## 05

**Моя дочь в 2018 году заканчивает гимназию и хочет поступать в Орхусский университет. Мы посмотрели цены на аренду жилья в городе, и задумались о покупке собственного жилья в кооперативе ( andelsbolig), так как цены на это жилье умеренные. Скажите, какие есть риски в покупке такого жилья.**

При покупке кооперативного жилья необходимо изучить: документы о продаже ( salsopstilling), устав кооператива и последние решения, принятые на генеральном собрании участников кооператива ( возможно кооператив не позволяет сдачу жилья в аренду детям члена кооператива) , бухгалтерскую отчетность организации и особенно вопросы финансирования ( по возможности избегать организаций с финансированием по договору renteswap), бюджет на следующий год, план по ремонту недвижимости или придомовой территории ( если там решили оборудовать детскую площадку- это новые расходы), порядок формирования цены конкретной единицы недвижимости и ее составные ( улучшения, произведенные бывшим хозяином, правильность списания устаревшего оборудования), договоры, заключенные кооперативом с поставщиками эл. энергии, интернета и телевизионного сигнала и пр. ( возможны расходы на досрочное расторжение ваших действующих договоров).

Необходимо помнить, что хотя вы при покупке и получаете право на пользование конкретной квартирой/ домом в кооперативе, вы не становитесь собственником недвижимости в полном смысле этого слова, вы приобретаете долю в кооперативе с принадлежащим этой доле правом владения конкретной единицей жилья.

Специфика таких сделок влияет также на возможность финансирования вашей сделки через банк и на тот объем документов, который сопровождает сделку. Так, при продаже кооперативного жилья не требуется составление *tilstandsrapport* og *energimærkerapport* на конкретную единицу жилья, поэтому жилье необходимо осмотреть со специалистом.

Мы бы не рекомендовали подписывать договор о покупке кооперативного жилья до изучения всех вышеназванных материалов юристом/ адвокатом.

## 06

**Обязан ли риэлтор консультировать нас, покупателей недвижимости, так же, как он консультирует продавца?**

Не просто не обязан, но и не имеет права, если речь идет об одной и той же сделке. Риэлтор-это человек продавца, у этих двоих заключен договор об оказании посреднической помощи в продаже недвижимости. Агент обязан предоставить вам всю необходимую, предусмотренную законом, информацию о конкретной недвижимости и рекомендовать вам найти своего консультанта.

Риэлторы могут консультировать покупателей недвижимости по отдельным договорам *køberådgivning*, поскольку у них большой опыт в продаже недвижимости, но опять-таки только при условии, что он не является представителем обеих сторон по одной и той же

сделке. **07**

**Мы с мужем разводимся, и хотим продать наш дом, чтобы разделить имущество. Муж настаивает на обращении к риэлтору, а я думаю, что мы смогли бы продать дом через ф.б. Риэлтор возьмет за работу такие деньги, на которые я могла бы прожить в арендованной квартире больше года. Посоветуйте, как лучше быть.**

Продажа недвижимости – дело весьма хлопотное, не только потому что вам нужно самим аннунсировать свое жилье и показывать дом потенциальным покупателям, но в особенности потому, что на ваши плечи ляжет сбор всей необходимой информации по дому, которая должна быть по закону предоставлена покупателю недвижимости. Разумеется, большая часть информации легко ищется в интернете на ресурсах регистрирующих гос. органов. Но, чтобы понять, что именно вам нужно, вам придется сесть и разобраться в законах, которые среди прочего, если их соблюсти как следует, предоставят вам свободу от претензий покупателя за недостатки в доме на ближайшие 10 лет после продажи дома. Самые дорогие документы – *tilstandsrapport*, *energimærke*, *el.installationsrapport* так или иначе, с риэлтором или без, вам придется истребовать самим и нести за них соответствующие расходы. Многие статьи расходов в бюджете - это фактические расходы риэлтора, которые вам так или иначе придется нести. Если вы решите обойтись без риэлтора, экономия в основном составит ту часть, которая относится к фотографиям, рекламе и чистому заработку риэлтора.

Я бы посоветовала обратиться к риэлтору и попросить его составить черновик договора и бюджет продажи, изучение которых поможет вам принять окончательное решение.